

Stellungnahme des Abwasser- und Servicebetrieb Mainstipke (ASM) zur Entwässerung Vorentwurf Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ der Stadt Ginsheim-Gustavsburg Stand 15.04.2024

1. Kanalplanauszug und mögliche Kanalanschlüsse

In der Hermann-Löns-Allee befindet sich ein Mischwasserkanal in DN 1800 mit zwei bekannten Kanalanschlüssen, siehe nachfolgende Kanalplanauszüge. Die Entwässerung für den Geltungsbereich erfolgt im Mischwassersystem.

Der bisherige Parkplatz neben dem alten Bürgerhaus war vorher nicht an den Kanal angeschlossen, dementsprechend sind hier keine Kanalanschlüsse vorhanden. Die genaue Anzahl der Kanalanschlüsse sowie deren Zustand und Dimension sind mittels TV-Befahrung vom Bauherren zu ermitteln. Es wird zum Stand jetzt davon ausgegangen, dass die vorhandenen Anschlussleitungen in DN 150 mit 2 % Gefälle ausgeführt sind. Danach ergibt sich nach DIN 1986-100 Anhang A, Tabelle A.4 bei einem Füllungsgrad von $h/d_i = 0,7$ ein maximales Abflussvermögen für Mischwasser von 18,2 l/s. Dieser Wert gilt pro Kanalanschluss als Einleitbeschränkung. Die Planung der Entwässerungsleitungen muss nach der Lage der vorhandenen Kanalanschlüsse erfolgen.

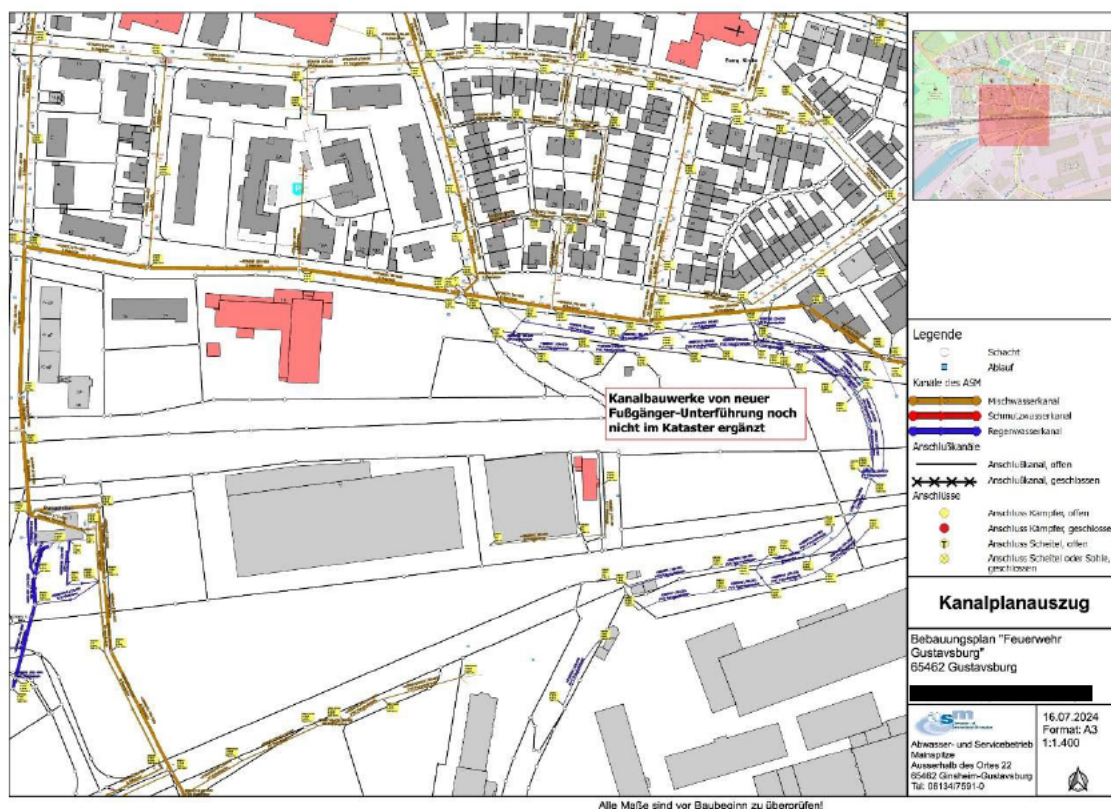


Abbildung 1: Kanalplanauszug des ASM – Übersicht Geltungsbereich B-Plan

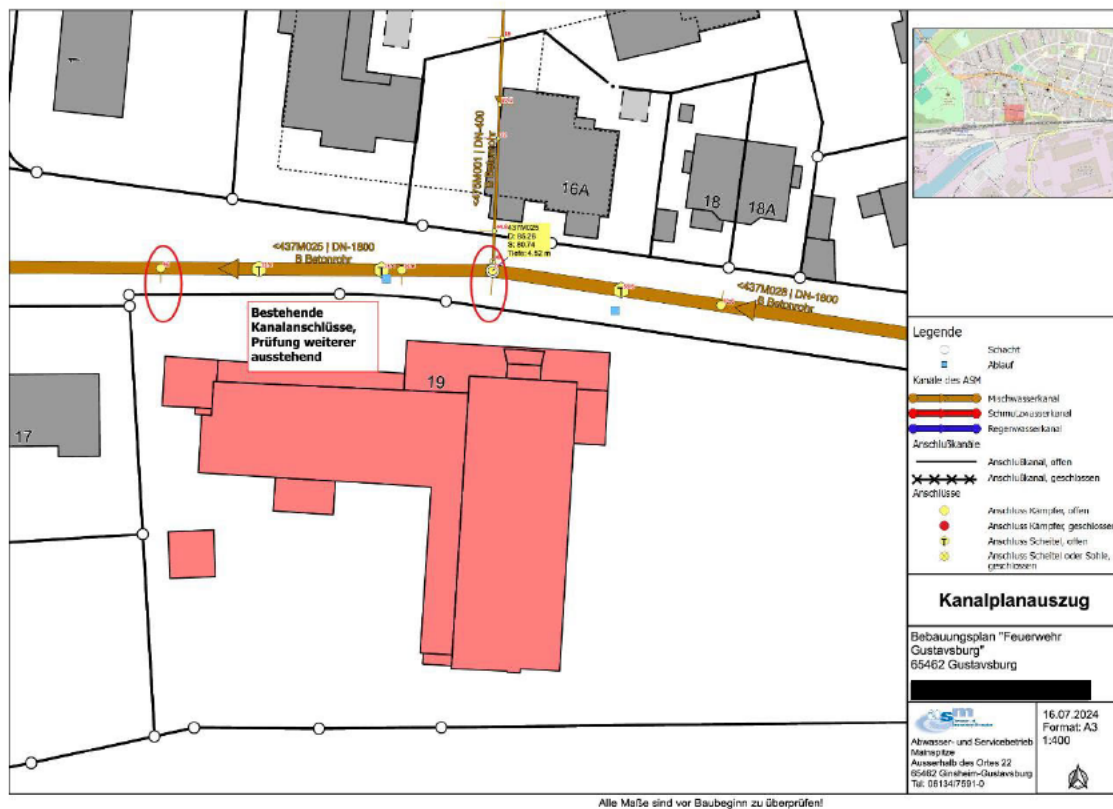


Abbildung 2: Kanalplanauszug des ASM: bestehende Kanalanschlüsse

2. Auszug aus der Starkregenkarte des ASM

Bei einem 100-jährlichen Regenereignis (51 l/m^2 nach DWD-Statistik Stand bis Ende 2022) mit einer Dauer von 60 Minuten ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der Starkregenkarte des ASM Wassertiefen, wie in nachfolgendem Plan dargestellt. Insbesondere in der Hermann-Lös-Allee und auf den Grundstücken mit Bebauung ergeben sich Wassertiefen von 0,01- 0,5 m, für die entsprechende Maßnahmen zum Rückhalt des Niederschlagswassers getroffen werden müssen, siehe Punkt 3.4.

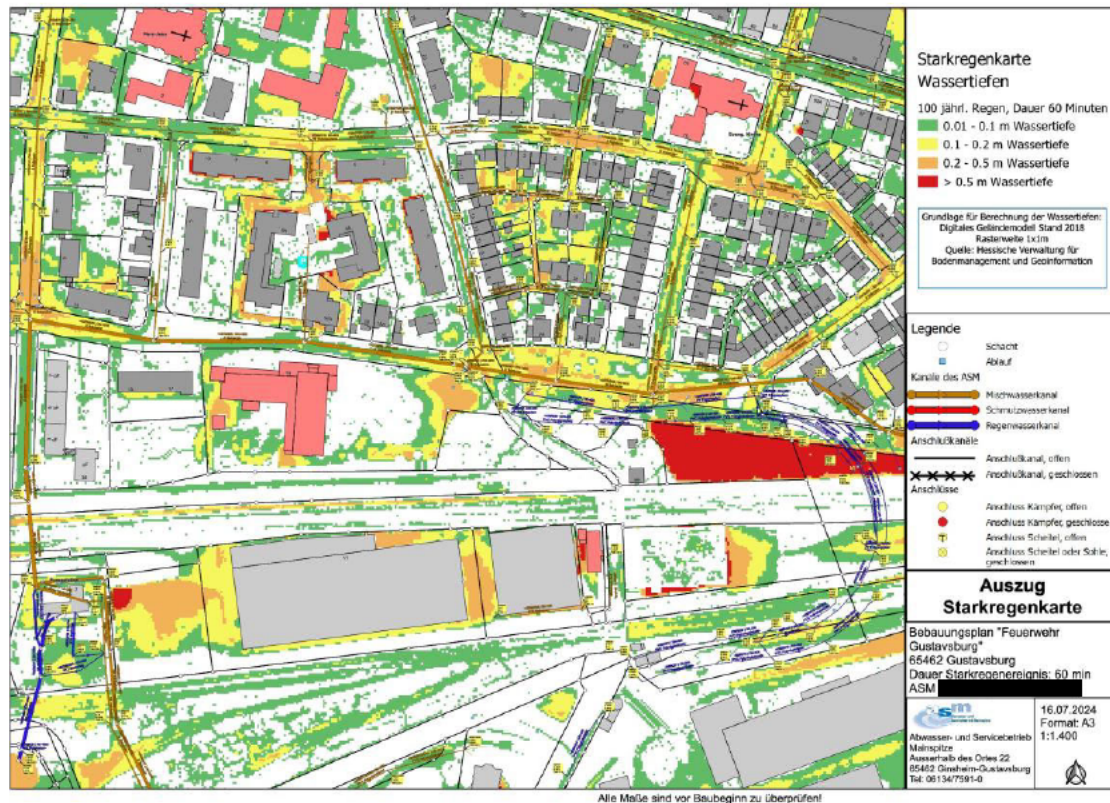


Abbildung 3: Auszug aus der Starkregenkarte

3. Regenentwässerung und Versickerung

Von dem Plangebiet darf nur insgesamt ein Niederschlagswasser-Abfluss von 10 l/s pro Hektar in das Kanalnetz des ASM eingeleitet werden. Nach der Vorentwurfsplanung Seite 19 hat der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von 1,75 ha. Danach ergibt sich ein maximal zulässiger Regenwasser-Abfluss von 17,5 l/s. Zur Erreichung dieses Abflusswertes gilt die folgende priorisierte Maßnahmendekade:

1. Reduzierung des Regenwasser-Abflusses durch Gründächer und Belagsarten mit geringen Abflussbeiwerten wie Dränpflaster oder Rasenfugenpflaster
2. Regenwassernutzung
3. Rückhalt und Versickerung auf dem Grundstück
4. Gedrosselte Einleitung in den Sammelkanal durch geeignete Drossel- oder Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück

Im Einzelnen sind daher die nachfolgenden konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

3.1. Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

Dächer von Gebäuden in Massivbauweise sind extensiv zu begrünen mit einer Substrathöhe von mind. 10 cm.

3.2. Festsetzung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser, § 37 Abs. 4 HWG, § 9 Abs. 4 BauGB:

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten. Ein gedrosselter Zisternenüberlauf an eine Versickerungsmulde oder Mulden-Rigolensystem ist vorzusehen.

3.3. Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Hofflächen sind in einer Ausführung herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickert werden kann.

Das auf Dachflächen von Gebäuden anfallende Regenwasser ist pro Grundstück einer Mulden-Rigole zuzuführen. Zur Erreichung der Versickerungsfähigkeit ist ggf. ein Bodenaustausch vorzusehen.

3.4. Festsetzung von Flächen für Wasserabfluss, Versickerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:

Zur Starkregenvorsorge und insbesondere zum Objektschutz ist entsprechend das Gefälle von Freiflächen von Gebäuden ablaufend zu planen. Weiterhin sind ausreichende Flächen zum schadlosen Zurückhalten des Regenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Darüber hinaus darf von den Grundstücken kein Regenwasser auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen abgeleitet werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des Entwässerungsantrages über einen Überflutungsnachweis zu darzulegen.

Die Genehmigung der Versickerung erfolgt durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau in Abstimmung mit dem ASM.

4. Schmutzwasser

In den Küchen sind für gewerbliche Zwecke ausreichend bemessene Fettabscheider zum Vorreinigen fetthaltiger Abwässer einzubauen.

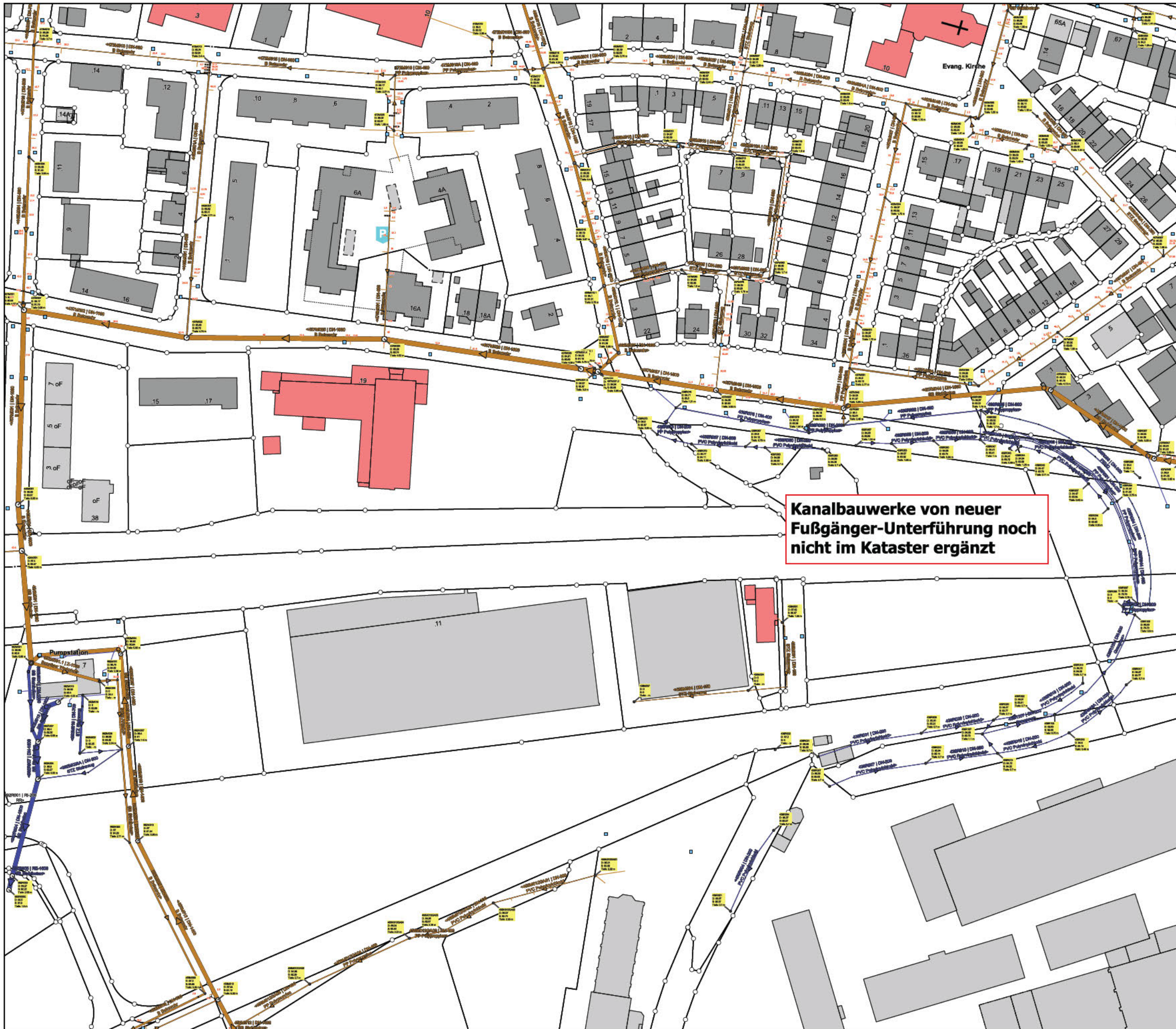
5. Entwurf Entwässerungsplanung

Der Entwurf zur Entwässerungsplanung ist bereits in der Entwurfsplanung mit dem ASM abzustimmen.

Ginsheim-Gustavsburg, 16.07.2024

gez.

A solid black rectangular box used to redact a signature.



Legende

- Schacht
- Ablauf
- Kanäle des ASM
 - Mischwasserkanal
 - Schmutzwasserkanal
 - Regenwasserkanal
- Anschlußkanäle
 - Anschlußkanal, offen
 - Anschlußkanal, geschlossen
- Anschlüsse
 - Anschluss Kämpfer, offen
 - Anschluss Kämpfer, geschlossen
 - Anschluss Scheitel, offen
 - Anschluss Scheitel oder Sohle, geschlossen

Kanalplanauszug

Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"
65462 Gustavsburg

ASM

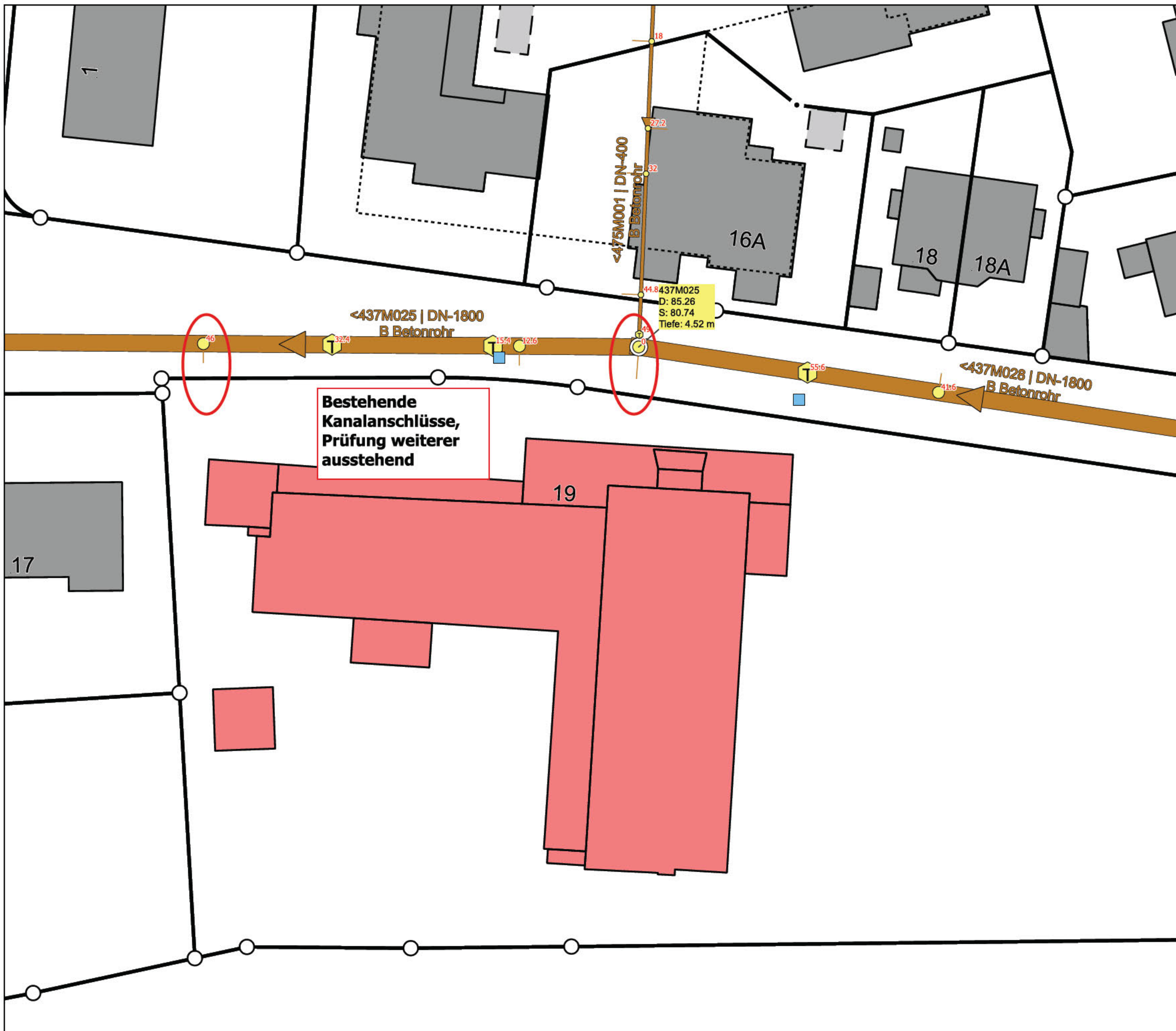


Abwasser- und Servicebetrieb
Mainstipitze
Ausserhalb des Ortes 22
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Tel: 06134/7591-0

16.07.2024
Format: A3
1:1.400



Alle Maße sind vor Baubeginn zu überprüfen!



Legende

- Schacht
- Ablauf
- Kanäle des ASM**
- Mischwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Anschlußkanäle**
- Anschlußkanal, offen
- Anschlußkanal, geschlossen
- Anschlüsse**
- Anschluss Kämpfer, offen
- Anschluss Kämpfer, geschlossen
- Anschluss Scheitel, offen
- Anschluss Scheitel oder Sohle, geschlossen

Kanalplanauszug

Bebauungsplan "Feuerwehr
Gustavsburg"
65462 Gustavsburg

ASM XXXXXXXXXX

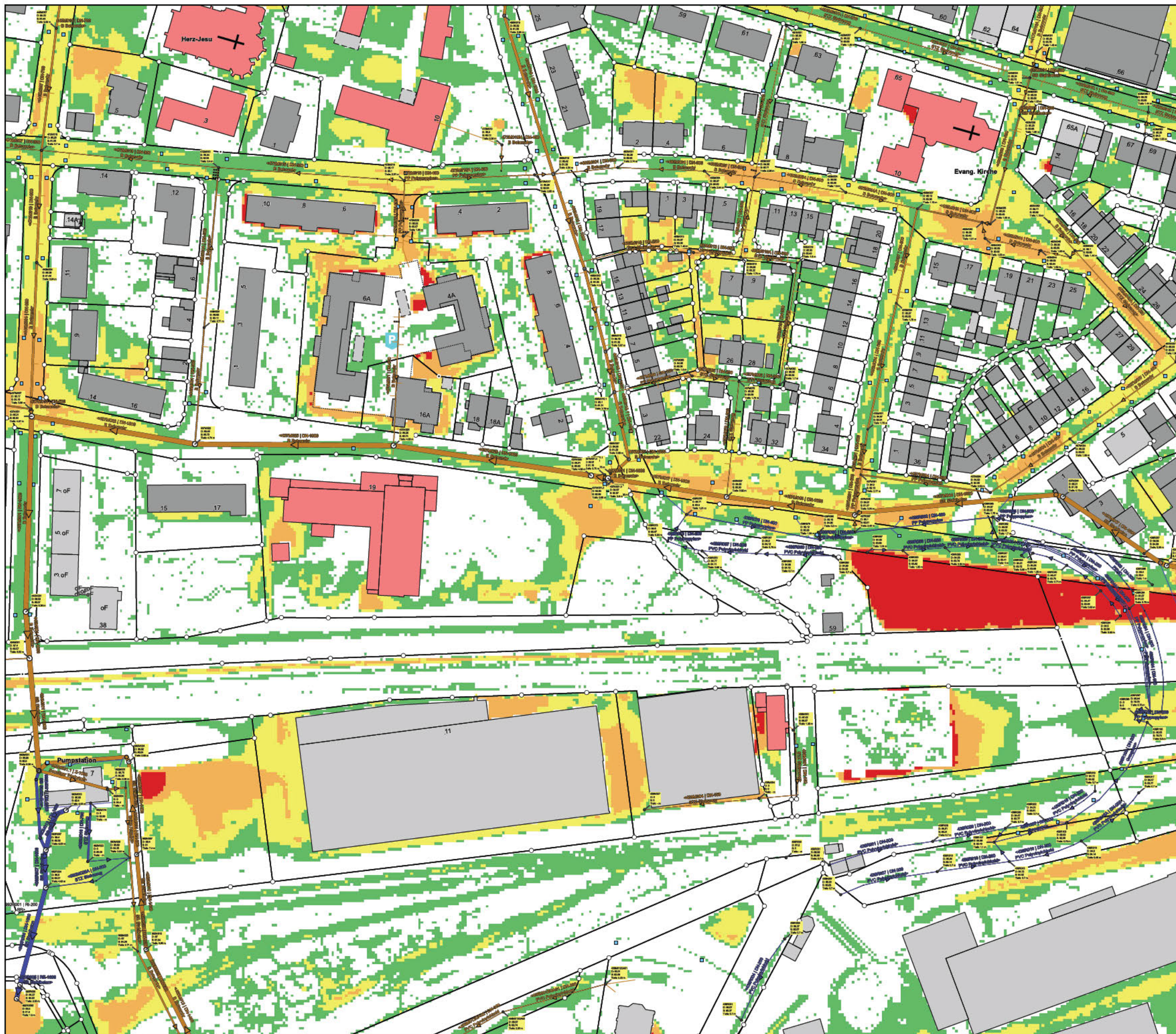


Abwasser- und Servicebetrieb
Mainspitze
Ausserhalb des Ortes 22
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Tel: 06134/7591-0

16.07.2024
Format: A3
1:400



Alle Maße sind vor Baubeginn zu überprüfen!



Starkregenkarte Wassertiefen

100 jährl. Regen, Dauer 60 Minuten

- 0.01 - 0.1 m Wassertiefe
- 0.1 - 0.2 m Wassertiefe
- 0.2 - 0.5 m Wassertiefe
- > 0.5 m Wassertiefe

Grundlage für Berechnung der Wassertiefen:
Digitales Geländemodell Stand 2018
Rasterweite 1x1m
Quelle: Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

Legende

- Schacht
- Ablauf
- Kanäle des ASM
 - Mischwasserkanal
 - Schmutzwasserkanal
 - Regenwasserkanal
- Anschlußkanäle
 - Anschlußkanal, offen
 - Anschlußkanal, geschlossen
- Anschlüsse
 - Anschluss Kämpfer, offen
 - Anschluss Kämpfer, geschlossen
 - Anschluss Scheitel, offen
 - Anschluss Scheitel oder Sohle, geschlossen

Auszug Starkregenkarte

Bebauungsplan "Feuerwehr
Gustavsburg"
65462 Gustavsburg
Dauer Starkregenereignis: 60 min
ASM



Abwasser- und Servicebetrieb
Main Spitze
Ausserhalb des Ortes 22
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Tel: 06134/7591-0

16.07.2024
Format: A3
1:1.400



Alle Maße sind vor Baubeginn zu überprüfen!

Von: [REDACTED]@hvbhg.hessen.de
Gesendet: Freitag, 19. Juli 2024 15:48
An: Kyra Goerz
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Unser Zeichen: 22.3-HP-02-06-03-02-B-2023#068

Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich teilweise im Antragsgebiet eines Grenzbereinigungsverfahrens. Bei diesem Verfahren soll die neu gebaute Unterführung sowie die Grundstücke neu vermessen und geordnet werden. Das Amt für Bodenmanagement Heppenheim ist von Hessen Mobil mit der Vermessung sowie mit der Durchführung dieser Bodenordnung beauftragt worden. Die Vermessung des aktuellen Ausbaus ist für Ende 2024 geplant. Aufgrund der verschiedenen Planungen ist eine Abstimmung zwischen der Kommune und der Grenzbereinigungsstelle (Laut Gesetz das Amt für Bodenmanagement) zwingend erforderlich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse eine vereinfachte Baulandumlegung nach § 80 – 84 BauGB durchzuführen. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein gesetzliches geregeltes Verfahren, für die keine Notarverträge sowie Teilungsgenehmigungen notwendig sind. Mit Zustimmung der Grundstückseigentümer sowie dem Träger der Maßnahme, in diesem Fall Hesse Mobil, die Neuordnung der Grundstücke auch im Grenzbereinigungsverfahren durchgeführt werden.

Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Städt. und ländl. Bodenmanagement
Erbacher Straße 46
64720 Michelstadt



Telefon : +49 (611) 535 [REDACTED]
Fax : +49 (611) 3276 [REDACTED]
Mobil : [REDACTED]

E-Mail : [REDACTED]@hvbg.hessen.de
Internet : <https://hvbg.hessen.de>



Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter <https://hvbg.hessen.de/datenschutz>

Von: Kyra Goerz <goerz@planergruppe-rob.de>

Gesendet: Montag, 17. Juni 2024 08:09

Cc: Richter Matthias <Richter@gigu.de>; Folkert Rüttinger <Ruettinger@planergruppe-rob.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat in ihrer Sitzung am 15.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr Gustavsburg“ in der Fassung vom 15.04.2024 gebilligt und beschlossen die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 durchzuführen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Mit der Verfahrensdurchführung ist unser Büro beauftragt worden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB bitten wir Sie bezüglich Ihres Zuständigkeitsbereiches um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens

Freitag, den 19.07.2024

an die E-Mailadresse goerz@planergruppe-rob.de.

Erfolgt Ihrerseits bis zu dem v. g. Datum keine Stellungnahme, geht die Stadt Ginsheim-Gustavsburg von Ihrer Zustimmung aus.

Des Weiteren bitten wir Sie, sofern noch nicht erfolgt, vor dem Hintergrund der geänderten Vorschriften zur Behördenbeteiligung gemäß Baugesetzbuch, uns für zukünftige Mitteilungen im Rahmen der von uns durchgeführten Bauleitplanverfahren eine nicht personalisierte E-Mailadresse zur Verfügung zu stellen. An diese Mailadresse werden wir künftig die Aufforderungen zur Stellungnahme sowie die Mitteilung der Beschlüsse im Rahmen von Bauleitplanverfahren versenden.

Die Planunterlagen stehen im Internet auf der Internetseite der Stadt Ginsheim-Gustavsburg (www.gigu.de unter Leben & Wohnen > Bauen > Bebauungspläne) und auf der Internetseite der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter Beteiligungsverfahren (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>) zum Download bereit.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M.Sc.
Kyra Goerz

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
Eingang A
65824 Schwalbach / Ts.

Tel. 06196-50 85 70
Fax 06196-50 85 99
www.planergruppe-rob.de

Geschäftsführer: Stefanie Horn, Folkert Rüttinger, Patrick Ziegler
Sitz der Gesellschaft: 65824 Schwalbach, Am Kronberger Hang 3, Tel.: (0 61 96) 50 85 50
Handelsregister Amtsgericht Königstein HRB 2248

Die Informationen dieser E-mail sind vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt.
Jegliche Veröffentlichung, Vervielfältigung, Veränderung, Verteilung oder sonstige
in diesem Zusammenhang stehende Handlung ist untersagt und unter Umständen
ungesetzlich. Bitte löschen Sie die Nachricht umgehend und informieren Sie den
Absender, falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben.

Datenschutzhinweise: <https://planergruppe-rob.de/kontakt/datenschutz/>



Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Aviation

Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Nur per E-Mail: goerz@planergruppe-rob.de

Telefax

E-Mail

@fraport.de

Ihr Zeichen
17.06.2024

Unser Zeichen
AVN-AR1, KI

Telefon
+49 (0)69 690 - 6 63 19

Datum
28.06.2024

**Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Stadtteil Ginsheim
Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

USt-IdNr.: DE 114150623

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt mit seinem östlichen Teil innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hessischer Minister der Finanzen
Michael Boddenberg

Das Gebiet liegt mit seinem östlichen Teil innerhalb des Anflugsektors 07L im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Landebahnbezugspunkt 4 der Landebahn 07L/25R. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 100 Meter (Höhe bezogen auf den Landebahnbezugspunkt 4 der Landefläche von 100 m_{üNN}) überschreiten.

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Julia Kranenberg
Dr. Pierre Dominique Prüm
Prof. Dr. Matthias Zieschang

Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T-Code COBADEFF
BLZ 500 400 00, Kto. 588942300 EUR
IBAN DE67 5004 0000 0588 9423 00
Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T-Code FRASDEFF
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T-Code HELADEFB
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Datum

28.06.2024

Seite

2

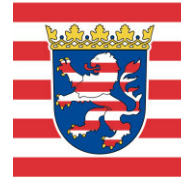
(GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Dabei wird das Plangebiet von der Tagschutzzone 2 vollständig umfasst, in der Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Tagschutzzone 1 und auch außerhalb der Nachtschutzzone.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichem Gruß

Eraport AG





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2023-036308

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon (06151) 3306 [REDACTED]
Fax (06151) 3306 3 [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@mobil.hessen.de

Datum 19. Juli 2024

Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"

hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 17. Juni 2024

Sehr geehrte Frau Goerz,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgende fachlichen Hinweis sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- Sollte die Einmündung L 3040 / Feuerwehrhaus Leistungsdefizite aufweisen bzw. unfallauffällig werden, so gehen sämtliche Kosten für notwendige verkehrliche Maßnahmen (Verlängerung der Aufstellflächen des Linksabbiegers, Signalisierung, etc.) zu Lasten des Antragsstellers bzw. der Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

Gemäß dem Erlass Nr. 178 des HMWEVL, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 16. Februar 2009, spricht man von einer Unfallhäufung, wenn sich auf einem Straßenabschnitt von maximal 300 m Länge mindestens fünf Unfälle eines Unfalltyps innerhalb eines Kalenderjahres oder mindestens drei Unfälle mit schwerem Personenschaden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ereignet haben. Die Identifikation von Unfallhäufungen erfolgt durch die zuständige Polizeibehörde im Rahmen der örtlichen Unfalluntersuchung.

- Die Erstellung des erforderlichen Markierungs- und Beschilderungsplans erfolgt durch den Veranlasser und ist sodann der zuständigen Verkehrsbehörde (Stadt Ginsheim-Gustavsburg) zur Anordnung vorzulegen.
- Hessen Mobil geht davon aus, dass die vorliegenden Pläne nach Norden ausgerichtet sind.
Wir bitten den Nordpfeil eindeutig zu kennzeichnen.
- Im weiteren Planungsverlauf ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Es ist nachzuweisen, dass der Bestand und die Benutzbarkeit der L 3040 gewährleistet sind.
Dies gilt besonders für die Mittelinsel und den anschließenden östlichen gelegenen entwässerungsschwachen Bereich.
- Es sind für alle Fahrbeziehungen, auch an der angepassten Einmündung der Pfarrer-Haus-Straße, Schleppkurvennachweise nach der aktuellen RBSV vorzulegen.
Die Wahl der Bemessungsfahrzeuge muss mit den realen Verkehrsbedingungen begründbar sein.

Bei der Zufahrt zum Behördenparkplatz ist zu beachten, dass sie für Fahrzeuge des Rettungsdienstes befahrbar ist.

Sollte dies nicht vollständig möglich sein, muss eine Abstimmung hierzu mit den Rettungsdiensten erfolgen.

- Wird die Verbreiterung der Fahrspuren zum Behördenparkplatz auf 3,00 m nach dem Protokoll vom 18.01.2024 umgesetzt, ist die Überarbeitung in die Pläne einzuarbeiten.
- Die Gestaltung der Barrierefreiheit ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzustimmen.
Hessen Mobil empfiehlt hierzu, die Anlage 10 der Qualitätsstandards und Musterlösungen Radnetz Hessen zu berücksichtigen.

Ohne Detailpläne zur Gestaltung der barrierefreien Elemente können seitens Hessen Mobil keine Aussagen dazu getroffen werden.

Hierfür sind diese Unterlagen im Zuge der weiteren Planung nachzureichen.

- Die Gradienten der Radverkehrsführung sind in den Plänen einzutragen oder anderweitig Hessen Mobil nachzureichen.
- Allgemein ist die Planung und insbesondere die Gradientenverläufe auf der Grundlage aktueller Vermessungsdaten zu prüfen, da die verwendeten Daten aus dem Jahr 2015 stammen.
- Nach Rücksprache mit IMB-Plan am 18.01.2024 wird die Unterschreitung der Mindestradien für den Radverkehr seitens Hessen Mobil weiterhin als kritisch, in begründeten Einzelfällen jedoch als vertretbar betrachtet. Grundsätzlich ist das Regelmaß nach ERA 2010 anzustreben.
- Die Planung der Bushaltestellen ist mit der Lokalen Nahverkehrsgesellschaft Groß-Gerau (LNVG) abzustimmen.

- Sollte der Standort an der Unterführung für die Fahrradabstellanlagen gewählt werden, sind diese so zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse, insbesondere die Haltesichtweiten, nicht beeinträchtigt werden.
- Der Beleuchtungsmast links der südlichen Bushaltestelle steht mitten auf dem Gehweg.
Wir bitten diesen Sachverhalt zu überarbeiten.
- Die Freihaltung der Flächen für die künftige Radschnellverbindung wird seitens Hessen Mobil begrüßt. Allerdings ist im Bebauungsplan ein Teil der im Anhang der Machbarkeitsuntersuchung für die Radschnellverbindung markierten Fläche im B-Plan als Parkfläche ausgewiesen.
Um eine erneute spätere Festsetzung zu vermeiden, wäre der Korridor im Bebauungsplan zu ergänzen.
- Hessen Mobil weist darauf hin, dass sich östlich der Bahnunterführung Ginsheim-Gustavsburg nach dem LBP von 2010 neu gepflanzte Bäume und Rasenflächen befinden.

Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen und die abgeänderte Planung vorgelegt werden.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.

Aktenzeichen	A III.3 Da 160-2024
Bearbeiter/in	██████████
Durchwahl	(06151) 3977████
Fax	(06151) 95745████
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	17.06.2024
Datum	07.08.2024

Nur per E-Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg,
Aufstellung Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
(1) BauGB**

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Gustavsburg 017: frühneuzeitliche Festungsanlage), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

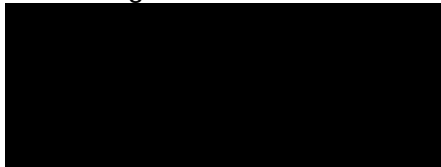
Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bezirksarchäologe

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

Planergruppe ROB GmbH
z. H. Kyra Goerz
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach/Taunus



Regionalentwicklung und Mobilität

Regionalentwicklung,
Wirtschaft und Umwelt

Besuchsanschrift

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Zimmer

Auskunft

Telefon

+49 6152 989- [REDACTED]

Fax

+49 6152 989-99- [REDACTED]

E-Mail

regio@kreisgg.de

Aktenzeichen

IV/1.1 hu

Datum

17.07.2024

Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg";

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Sehr geehrte Frau Goerz,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Gefahrenabwehr und Klima zugrunde.

Der Fachdienst **Regionalentwicklung und Mobilität** weist auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG hin, das dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient und am 25.03.2021 in Kraft getreten ist.

Das GEIG sieht vor, wer ein Nicht-Wohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen errichtet, hat dafür zu sorgen, dass mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (z.B. Schutz-/Lehrrohre für Elektrokabel) ausgestattet wird. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten, vgl. u.a. §§ 5 und 7 GEIG.

Wer ein Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen errichtet, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (z.B. Schutz-/Lehrrohre für Elektrokabel) ausgestattet wird, vgl. u.a. § 6 GEIG.

Des Weiteren empfehlen wir die Einrichtung einer Mobilitätsstation auf den Verkehrsflächen im Bereich des B-Plans zu prüfen. Eine Mobilitätsstation verknüpft verschiedene Mobilitätsangebote und Verkehrsmittel, wie z.B. Carsharing, Bikesharing und Abstellanlagen für Fahrräder und Lastenräder, mit dem ÖPNV an einem Standort im öffentlichen Raum miteinander. Umweltverträgliche Mobilitätsangebote können damit zur Reduzierung des MIV im Sinne einer Verkehrswende beitragen.

Postanschrift:

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Bushaltestellen: „Landratsamt“,
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag,
Donnerstag und Freitag:
8:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

(1/6)

Aus Sicht des **Radverkehrs** ergeht folgende Stellungnahme:

Als koordinierende Stelle für die Planung und den Bau von Radschnellverbindungen im Kreis Groß-Gerau begrüßen wir die Festsetzung von Verkehrsflächen für die geplante Radschnellverbindung Mainz –Frankfurt, die in Gustavsburg entlang der Dr.-Herrmann-Straße verlaufen soll.

Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist ein ausreichendes und gut sichtbares, überdachtes Stellplatzangebot für Fahrräder (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe des neuen Rathauses und der Feuerwehr zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Für die Planung der Anlagen verweisen wir auf den Leitfaden Fahrradabstellanlagen des Landes Hessen: https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahrradabstellanlagen_RZ_web_Einzelseiten.pdf. Zudem regen wir an, eine Station des Fahrradvermietsystems MVGmeinRad am Rathaus einzurichten oder eine bisher nicht so stark frequentierte Station ins Plangebiet zu verlegen. Im Sinne der Nahmobilitätsförderung sollte ein Netz von direkten und sicheren Wegen für Zufußgehende und Radfahrende entwickelt werden (Schleichwegenetz im Plangebiet).

Gegen das im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan-Verfahren bestehen seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** folgende **Bedenken**:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde für Fledermausarten eine Potentialanalyse durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen vorhabenbedingte Tötungen bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden können und keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Zu diesen Vermeidungsmaßnahmen gehört u. a. die Kontrolle der Gebäude hinsichtlich genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Artengruppe. Hierbei ist bei Fledermäusen bei einem Fund die Umsiedlung der Tiere vorgesehen. Bei dieser Artengruppe ist jedoch aufgrund der Lebensweise zu berücksichtigen, dass eine Umsiedlung der Tiere in der Regel nicht möglich ist. Diese Maßnahme ist daher nicht zielführend und wird in der beschriebenen Form abgelehnt. Werden im Rahmen von Kontrollen Fledermausquartiere nachgewiesen, müssen vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) konzipiert und vor dem Eingriff umgesetzt und funktionsfähig sein.

Für die Artengruppe Reptilien wird angegeben, dass im Laufe des Jahres 2024 noch Kartierungen durchgeführt werden, deren Ergebnisse im Rahmen der Offenlage noch nicht vorliegen. Dennoch wird im Gutachten bereits auf Grundlage der vertieften Prüfung und einer potentiellen Annahme des Vorkommens der Zauneidechse dargelegt, dass keine Verbotstatbestände berührt werden. Die potentiell vorkommende Mauereidechse wird an dieser Stelle ohne Begründung keiner vertieften Prüfung unterzogen, weitergehende Aussagen zur Betroffenheit fehlen. Wir halten diese Vorgehensweise für irreführend und nicht zielführend, da erst die Ergebnisse der Kartierungen und das Ausmaß der jeweiligen Betroffenheit abzuwarten sind.

Wir möchten anmerken, dass die Angabe der Wahrung der ökologischen Funktion im Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) kritisch zu hinterfragen ist. Hierbei bestehen Bedenken, da diese Aussage pauschal für die betreffenden Arten der vertieften Prüfung getroffen wurde. Diese Sonderregelung greift vor allem bei Arten mit kleinräumigen Ansprüchen und/ oder bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Im Regelfall ist es allerdings nicht ausreichend, dass potentiell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Einwirkungsbereichs eines Eingriffs/Vorhabens vorhanden sind. Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass diese bereits von der betreffenden Art genutzt wird und ohne gezielte Aufwertungsmaßnahmen keine höhere Siedlungsdichte zu erreichen ist (s. hierzu Schuhmacher/Fischer Hüftle 2021, S. 1055, Rdnr. 63 und die Hinweise der LANA zu zentral unbestimmten Rechtsbegriffen des BNatSchG, S. 10 f.).

Vor diesem Hintergrund sind die Aussagen und Ergebnisse in dem Artenschutzgutachten erneut zu prüfen.

Bei den textlichen Festsetzungen, 10.6.2 Artenschutz, ist die Formulierung anzupassen. Vor Beginn von Rodungs-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind Gehölzbestände bzw. die Bestandsgebäude hinsichtlich eines Besatzes zu überprüfen (und nicht sollten).

Die **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** weist darauf hin, dass das Errichten von Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten verboten ist, sofern andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. (gem. § 78c Abs. 2 WHG).

Da es im festgelegten Gebiet gem. Gefahrenkarten HQextrem des Rheins zu Überflutungshöhen von über 200 cm kommen kann ist zu prüfen, ob hochwasserangepasste Bauten möglich sind.

Maßnahmen zum Schutze des Lebens und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden (gem. §78b Abs. 1 Nr. 1 WHG) sind beispielsweise Schlaf- und Aufenthaltsräume in den oberen Gebäudestockwerken zu errichten.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** gibt es keine Bedenken unter der Auflage, dass die empfohlenen baulichen Maßnahmen von Seite 55 des Erschütterungsgutachtens zwingend berücksichtigt werden.

Als Fachdienst **Klimaschutz** äußert sich wie folgt:

- Laut Seite 9 zum Vorentwurf der Begründung, Punkt 7.1. sind „Flachdächer und flachgeneigte Dächer [...] zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen“. Hier sollte geprüft werden, ob und wo der Flächenanteil der Dachbegrünung erhöht werden kann (mit Ausnahmen z. B. bei technischen Aufbauten, Oberlichtern, Glasflächen etc.). Wenn kein höherer Anteil festgesetzt wird, sollte dies abwägend begründet werden.
- Weiter zu vorgenanntem Punkt 7.1: Demnach sind „Fassaden mit einem Öffnungsteil von weniger als 5 m² [...] zu mindestens 50 % der Fassadenfläche flächig und dauerhaft zu begrünen.“ Auf welchen Fassaden(an)teil oder –fläche beziehen sich die genannten 5 m²? Auf eine Fassadenseite, die Gesamtfassade des Gebäudes etc.? Bei einem Bezug auf die gesamte Fassadenfläche des Gebäudes dürften zahlreiche Flächen aus der Pflicht fallen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie empfiehlt Fassadenbegrünungen ab 50 m² Außenwandfläche (Bezug: Gewerbegebiete).
- Gemäß Seite 11 des Begründungsvorentwurfs sind „Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder [...] mit wasserdurchlässigem Belag [...] zu befestigen“ und „durch klimaresiliente Bäume [...] abzuschirmen.“ Gelten diese und weitere Vorgaben des Kapitels auch für PKW / Kraftfahrzeuge? Gilt die Zahl der Stellplätze (z. B. 0,5 je Zwei-Zimmer-Wohnung) für PKW / Kraftfahrzeuge? Bitte klarstellen und ggf. differenzieren.
- Zu Punkt 17.1.4 („Klima / Luft“) auf Seite 43 der Vorentwurfsbegründung: Wir weisen darauf hin, dass die Kreisverwaltung den Kreiskommunen kürzlich die „Stadtklimaanalyse (SKA) für den Kreis Groß-Gerau – Klimaanalyse“ (Stand April 2024) mitsamt eines Steckbriefs für die jeweilige Kommune zur Verfügung gestellt hat. Im Steckbrief sind u. a. Karten zu städtischen Wärmeinseln, zum Kaltluftvolumenstrom und der Oberflächentemperatur und zur Darstellung des Vegetationsanteils zur Geschossflächenzahl enthalten. In der Unterlage finden sich auch weitere Hinweise zum klimaangepassten Planen und Bauen.
- Seite 45 des Begründungsvorentwurfs, Punkt 17.5: „Die neu entstehenden und bereits vorhandenen Dächer eignen sich ggf. für die Nutzung von erneuerbarer Energien [...]. Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise.“ Welche vorhandenen Dächer sind gemeint, sollen Bestandsgebäude erhalten bleiben? Was ist mit „ggf.“ gemeint? Welche Hinweise im Bebauungsplan sind gemeint? Unter Berücksichtigung eines etwaigen Bestandsschutzes sollte

eine Pflicht zur Installation von Solarenergie (z. B. Aufdach-Photovoltaik) geprüft und begründet werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollten dazu Festsetzungen mit konkreten Anforderungen aufgenommen werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich miteinander kompatibel sind. Bei Photovoltaik kann der Wirkungsgrad hierdurch sogar erhöht werden. Für ein optimales Pflanzenwachstum wären dann weitere Punkte zu beachten, z. B. die Anordnung der Solaranlagen, deren Aufständigung und die Art der Pflanzen.

- Planvorentwurf: Im östlichen Bereich des Plangebiets ist eine größere öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Es sollte insbesondere dort geprüft werden, ob die Voraussetzungen des § 12 Hessisches Energiegesetz („Photovoltaikanlagen auf nicht landeseigenen Stellplätzen“) in Kombination mit der ergänzenden PVStellpV vorliegen. Auch unabhängig von einer etwaigen rechtlichen Verpflichtung könnte geprüft werden, ob Parkplätze überdacht und mit PV und / oder einer Dachbegrünung belegt werden können – auch, um (weitere) Schattenplätze im Plangebiet anzubieten.
- Es sollte die Verwendung heller Oberflächenfarben, auch für die Gebäude, empfohlen werden, um die Erwärmung der Oberflächen zu reduzieren. Dies jedenfalls, soweit an den entsprechenden Stellen keine Begrünungen festgesetzt werden.
- Vor dem Hintergrund des neuen Bundesgesetzes über die Wärmeplanung [...] (WPG) sollte im weiteren Verfahren geprüft und dargestellt werden, wie das Plangebiet in die (kommende) kommunale Wärmeplanung einbezogen wird und welche Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere, falls eine (eigene) zentrale Wärmeversorgung (Nahwärme / Fernwärme) geplant oder absehbar sinnvoll ist, sollte der Flächenbedarf und die Lage hierfür bereits berücksichtigt werden.

Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** gliedert sich in Forderungen und Hinweise.

Forderungen:

- 1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

- 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleiten bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln. Auf die Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

- 3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Hinweise:

- 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

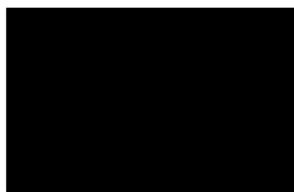
Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

- 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.
- 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau unterhält ein digitales Bebauungsplankataster. Dieses kann in unserem öffentlichen Geoportal (<https://kreis-gross-gerau.wherogroup.com/geoportal/>) von allen interessierten Stellen und Personen eingesehen werden. Um unsere Kataster aktuell halten zu können, möchten wir Sie bitten, uns die neuen Bebauungspläne nach Rechtskraft neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorzulegen. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de. Vielen Dank!

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

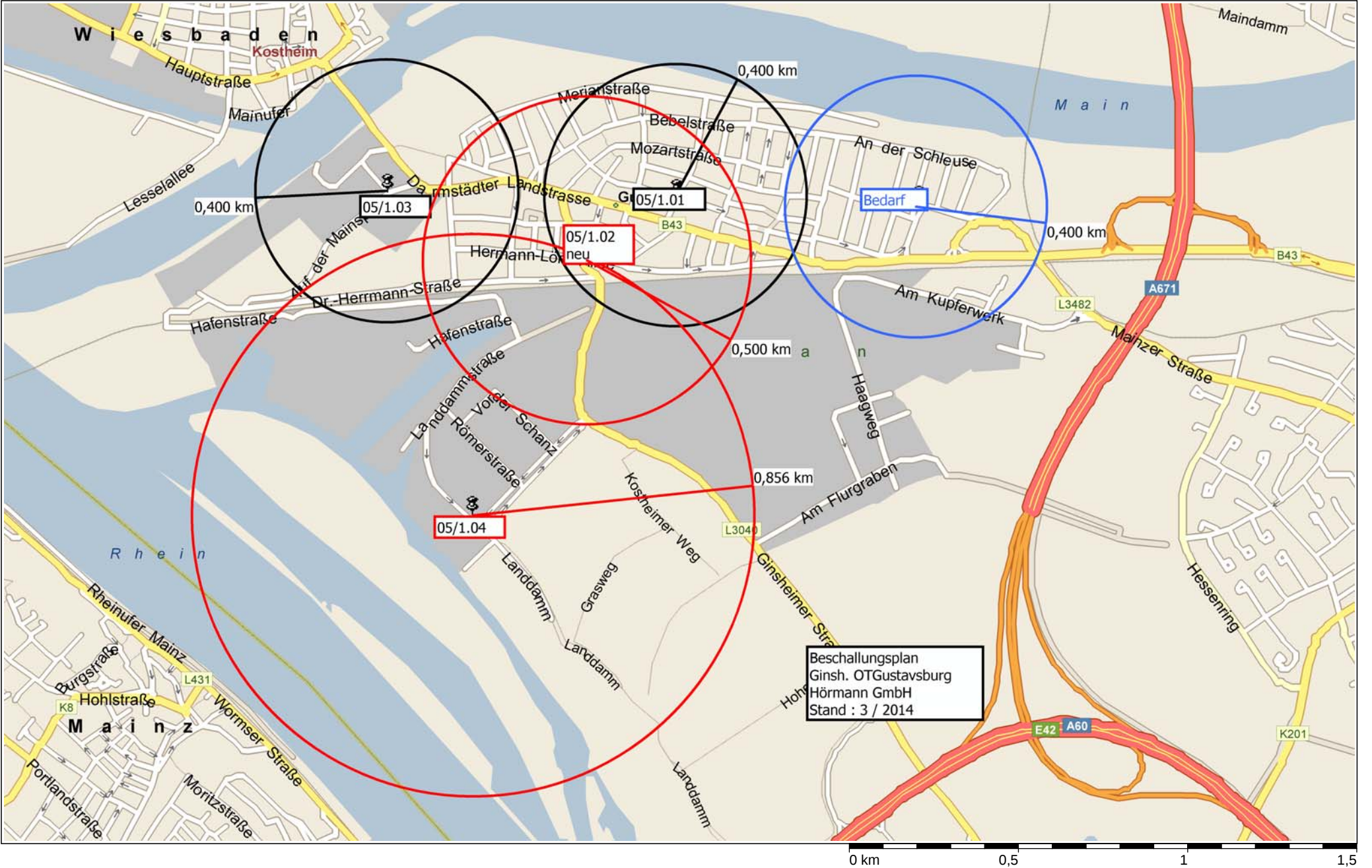
Mit freundlichen Grüßen





Anlage

Ginsh OT Gustavsb





Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Bauamt
Dr.-Herrmann-Straße 32
65462 Ginsheim-Gustavsburg
info@planergruppe-rob.de

**Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt**

Fachgebiet
Landwirtschaft

Frau [REDACTED]
☎ 06151 881- [REDACTED]
📠 06151 881- [REDACTED]
✉ alr.darmstadt@ladadi.de

💻 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



**Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Ihr Zeichen/Schreiben vom
Kyra Goerz/17.06.2024
Unser Zeichen
411.3 TÖB Gi-Gu_Feuerwehr Gustavsburg

Datum
15.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,,

aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden zu o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan (ca. 1,75 ha) wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 erfolgt die Darstellung als Wohnbauflächen, Fläche für Gemeinbedarf und Mischbaufläche.

Wir geben für die weitere Planung nachfolgende Hinweise:

1. Der Ausbau der erneuerbaren Energien erfolgt insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes zur Entwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung (EEG 2023). Somit ist eine Mehrfachnutzung (Wohngebiet/Öffentliche Verwaltung/Feuerwehr, Dachbegrünung, Parkplätze, Erneuerbare Energien) der versiegelten Flächen mit Blick auf die Ziele des EEG 2023 sowie aus landwirtschaftlicher Sicht im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) zu berücksichtigen und zu realisieren. Es sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.
2. In diesem Zusammenhang (Parkplätzen) weisen wir auf die Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV) vom 22.12.2023 hin. Bei Vorliegen der Voraussetzungen sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.
3. Zum bedarfsgerechten Einsatz der erzeugten erneuerbaren Energie ist eine Zwischenspeicherung unerlässlich (Solarpaket I). Deshalb regen wir an, dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Wir sehen hier Möglichkeiten, um den Freiflächenbedarf für Photovoltaik und Flächenverluste für die Landwirtschaft zu verringern.
4. Bislang wurde keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Wir befürworten, dass der Eingriff möglichst innerhalb des Plangebietes kompensiert wird. Andernfalls ist die Kompensation möglichst über das Ökokonto der Stadt bzw. anderer Anbieter oder durch Entsiegelung von Flächen zu erbringen. Es sind hierfür keine Agrarflächen zu beanspruchen.

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
☎ 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr
Do. 14 – 16 Uhr

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693



Seite 2 des Schreibens vom 15.07.2024

5. Einhaltung der baulichen Dichte (Wohneinheiten/ha). Hier verweisen wir auf das Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte vom RP Darmstadt, Az. III31.2- 61d 02/01- vom 04.07.2016. Mit Grund und Boden soll nach § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen und weitere landwirtschaftliche Flächen geschont werden. In diesem Sinne ist aus Sicht des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft / Feldflur eine Einhaltung der Dichtevorgaben der Regionalplanung unbedingt notwendig.
6. Sollte die Präsenz der Zauneidechse festgestellt werden, so sind bei der Umsetzung des CEF-Ausgleichshabitats auf landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig der Ortslandwirt sowie der Bewirtschafter in die Planung einzubeziehen.

Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. ■■■■■

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.dePlanergruppe ROB
Architekten + Stadtplaner
Kyra Goerz
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunuszuständig [REDACTED]
Durchwahl +49 201 [REDACTED]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	17.06.2024	PLEdoc	20240604007	20.06.2024

Stadt Ginsheim-Gustavsburg: Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"; Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
45326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

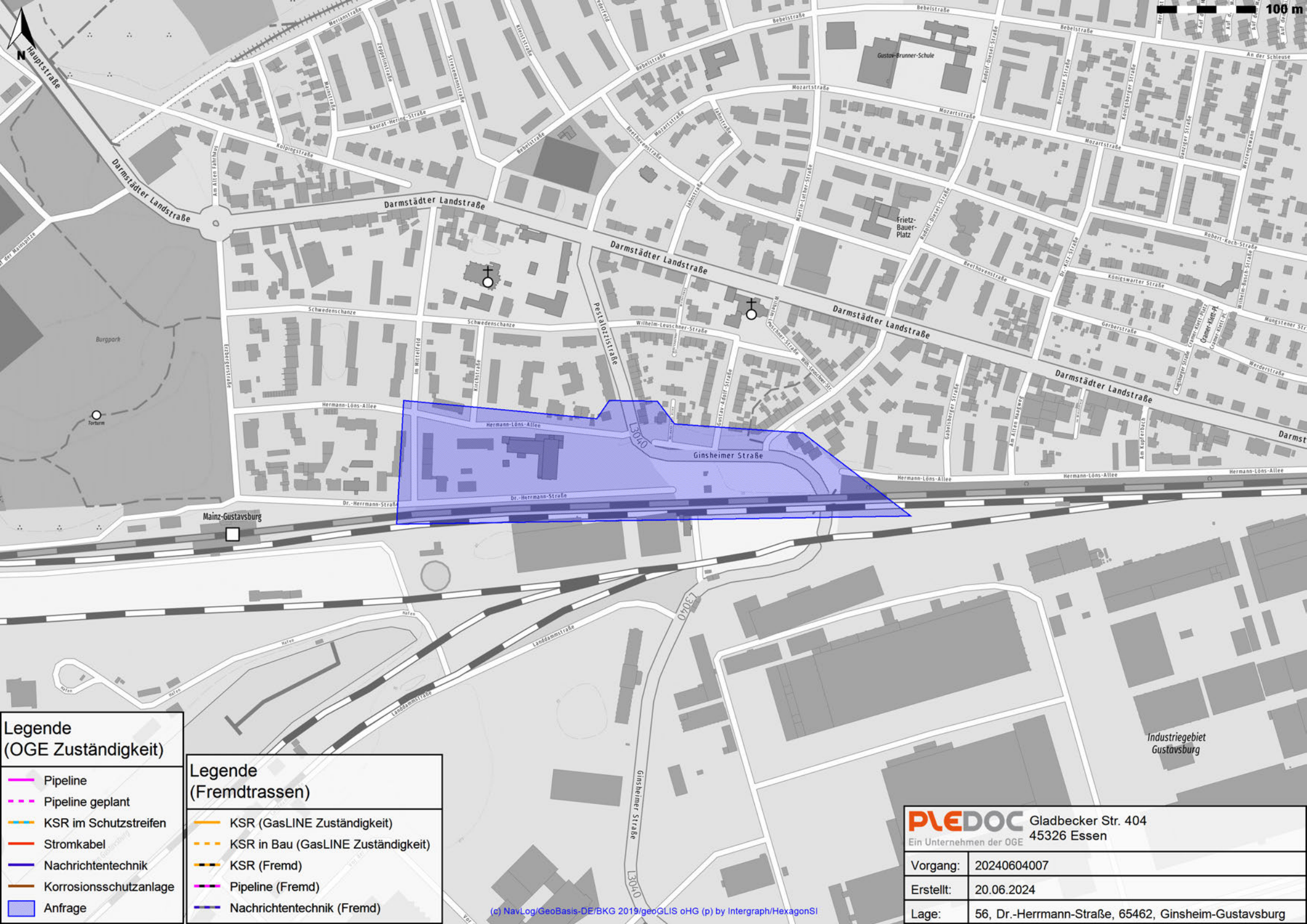
Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



**Legende
(OGZ Zuständigkeit)**

- Pipeline
- Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

**Legende
(Fremdtrassen)**

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404
Ein Unternehmen der OGZ 45326 Essen

Vorgang:	20240604007
Erstellt:	20.06.2024
Lage:	56, Dr.-Herrmann-Straße, 65462, Ginsheim-Gustavsburg

Von: Koordination_SWN <Koordination@mainzer-netze.de>
Gesendet: Dienstag, 16. Juli 2024 13:03
An: Kyra Goerz
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"
Anlagen: Planung_GUS_Feuerwehr.pdf

Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

16. Juli 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 17.06.2024 stellen die Mainzer Netze GmbH ihre Belange wie folgt vor:

Stellungnahme Wasser:

Im Baufeld befindet sich eine 800er Trinkwasser-Transportleitung. Diese Leitung wurde mit Zustimmung der Stadt Ginsheim -Gustavsburg in die bestehende Lage umgelegt. Eine Umlegung in anderer Trasse ist auf Basis der bestehenden Planunterlagen nicht erkennbar möglich. In den Plänen fehlen die Angaben von der Fußgänger- bzw. Fahrradunterführung. Theoretisch ist eine Umlegung in gleicher Trasse in ein Schutzrohr denkbar, allerdings fehlen hierzu die Gebäudeangaben der geplanten Feuerwache. Zusätzlich müsste die Gebäudestatik so ausgelegt werden, dass ein Wasseraustritt DN 800 mit 7,5 bar kompensierbar wird. Erst mit vollständigen Angaben ist eine Zustimmung möglich. Theoretische Schätzkosten der Umlegung liegen zwischen 500-1000 T€. In jedem Fall wird für die Bauzeit in der Ginsheimer Straße eine Vollsperrung notwendig. Zum besseren Verständnis halten wir ein Abstimmungsgespräch für sinnvoll, aus unserer Sicht sollte eine Versorgungstrasse festgelegt werden, in der zeitversetzt auch Erneuerungen bzw. Reparaturen möglich sind.

Stellungnahme Gas:

Im Baufeld befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung DN 200 aus dem Baujahr 1999 und eine Gas-Niederdruck aus dem Baujahr 2020-22. Die bestehende Lageabstimmung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Beide Leitungssysteme können aufgrund der geplanten Bebauung nicht verbleiben und müssen umgelegt werden. Für eine Umlegung gehen wir derzeit von Schätzkosten in Höhe von 500 T€ aus. Zum besseren Verständnis halten wir ein Abstimmungsgespräch für sinnvoll, aus unserer Sicht sollte eine Versorgungstrasse festgelegt werden, in der zeitversetzt auch Erneuerungen bzw. Reparaturen möglich sind.

Stellungnahme Fernmelde:

Im Planungsbereich befinden sich Kabel und Rohranlagen der MN-Kommunikationstechnik. Auf diese ist zu achten. Sofern Umlegungen erforderlich/erwünscht sind, sind diese rechtzeitig im weiteren Planungsverlauf mit uns abzustimmen. Im Falle einer grundhaften Erneuerung der Dr.-Hermann-Str. besteht seitens MN Interesse das Fernmeldekabel 284 im Ausbaubereich zu erneuern.

Für Rückfragen steht die Koordinierungsstelle unter Koordination@mainzer-netze.de jederzeit zur Verfügung.


Referent Engineering
TFM11 - Engineering Tiefbau/Koordination

Mainzer Netze GmbH
Rheinallee 41, 55118 Mainz

Tel. +49 6131 12- [REDACTED]

Koordinierung@mainzer-netze.de
www.mainzer-netze.de

Mainzer Netze GmbH
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch
Sitz der Gesellschaft: Mainz - Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 41319



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: goerz@planergruppe-rob.de

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg
Dr.-Herrmann-Str. 32
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/7-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/980730**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: +49 6151 12 [REDACTED] +49 611 32764 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Datum: 19. Juli 2024

**Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg,
Bebauungsplanvorentwurf "Feuerwehr Gustavsburg";
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben der Planergruppe ROB GmbH vom 17. Juni 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg plant, den bestehenden Feuerwehrstandort von der Beethovenstraße an den Standort des ehemaligen Bürgerhauses Gustavsburg zu verlagern. Diese Nutzung soll mit einem Neubau des Rathauses Gustavsburg kombiniert werden.

Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den westlich angrenzenden Flächen zwischen der Hermann-Löns-Allee und der Dr.-Herrmann-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung von Wohn- und Verwaltungsgebäuden geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht im Westen „Allgemeines Wohngebiet“ und im Osten „Fläche für Gemeinbedarf“ mit Verkehrsflächen vor.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Das Plangebiet ist zu ca. 1,1 ha als „Gemischte Baufläche, Bestand“, zu ca. 0,8 ha als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und zu ca. 0,2 ha als „Wohnbaufläche, Bestand“ ausgewiesen. Ferner liegt der komplette Geltungsbereich im „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ des Verkehrsflughafens Frankfurt Main. Ein „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ erstreckt sich entlang des Plangebiet in Ost-West-Richtung. Ferner durchläuft eine bestehende Wasserleitung den Geltungsbereich.

Lt. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) **Ziel Z3.4.1-3** hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtliche Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.

Die vorgesehene Planung entspricht der Zielsetzung des o.g. Ziels.

In Bezug auf die Ausführungen zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben in der Planbegründung stelle ich fest, dass kein Verstoß gegen die in Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 festgelegten Dichtewerte gegeben sein kann, da die regionalplanerischen Dichtevorgaben nur bei der Entwicklung von Neubauflächen, nicht jedoch bei Maßnahmen der innerörtlichen Baulückenschließung und Nachverdichtung Anwendung finden (vgl. Urteil des HessVGH vom 13.Oktober 2016, 4 C 962/15.N).

Gemäß **Ziel Z4.4-3** hat im „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Lt. **Ziel Z6.4.6** sind die Trinkwassergewinnungs- und –versorgungsanlagen sowie Trinkwasserleitungen in ihrer Funktion zu sichern. Die bestehenden regional bedeutsamen Trinkwassergewinnungsanlagen und Fernwasserleitungen sind in der Karte dargestellt.

Das Vorhaben liegt aufgrund der geringen Größe unterhalb der regionalplanerischen Raumbedeutsamkeit. Sofern die uneingeschränkte Nutzung der bestehenden Wasserleitung weiterhin gewährleistet, diese durch das o.g. Vorhaben nicht beeinträchtigt wird und das „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ in den konkreten Planungen ausreichend berücksichtigt wurde und erhalten bleibt, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

Es wird empfohlen sich mit dem Betreiber der Wasserleitung bei der weiteren Planung abzustimmen.

2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz

Aus der Sicht der Fachbereiche Luftverkehr, Schallschutz (FluglärmG) sowie Lärmaktionsplanung gebe ich folgende Anmerkungen:

a. Fachbereich Luftverkehr:

Bauschutzbereich Verkehrsflughafen (VFH) Frankfurt am Main gemäß LuftVG

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Halbmessers bis 15,0 km um den Startbahnbezugspunkt der Landebahn Nordwest (07L/25R) des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2b) LuftVG des VFH Frankfurt am Main. Sofern Bauvorhaben in diesem Bereich Höhen von 200,00 m ü. NHN durchdringen ist in jedem Fall die Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde erforderlich. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragsverfahren von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung wird u. a. die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) in Form einer gutachterlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z. B. Höhenbegrenzungen, die Anbringung einer Tages- bzw. Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt gleichermaßen für Luftfahrthindernisse nach § 15 LuftVG (wie z. B. Baukräne und ähnliche Bauhilfsmittel).

b. Fachbereich Schallschutz (FluglärmG)

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main. Weiter befindet sich das Bauvorhaben jedoch innerhalb der Tag-Schutzzone 2 (zugleich Siedlungsbeschränkungsgebiet) des Verkehrsflughafens Frankfurt Main. Hierin dürfen gemäß § 5 FluglärmG keine neuen Wohnbauflächen und Mischgebiete ausgewiesen werden.

Ausnahme bilden hierbei Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans (§ 5 Abs. 3 Satz 4 FluglärmG) sowie Flächen innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen (§ 34 BauGB). Da sich das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsbestandes befindet, gelten keine Einschränkungen hinsichtlich Bauverbote nach § 5 FluglärmG.

c. Fachbereich Lärmaktionsplanung:

Das beigefügte Gutachten bezieht sich auf eine schwingungstechnische Untersuchung, bei welcher die Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen durch Schienenverkehr untersucht werden. Ergänzend sollte im weiteren Planungsverlauf ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt werden, indem dargelegt wird, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Weiter zeigt der Lärmviewer Hessen Verkehrsimmissionen aus dem Straßenverkehr und erhebliche Belastungen ausgehend vom Schienenverkehr der stark frequentierten Main-Bahn. Somit ist durch aktive und bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass zumindest die Innenräume gemäß DIN4109 vor Umgebungslärm geschützt sind.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

a. Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

b. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

c. Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

d. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (siehe Seite 40 Begründung) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen.

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, Aufschüttungen des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

a. Risikogebiet

Da das Plangebiet im „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ liegt, ist eine entsprechende Kennzeichnung in den Unterlagen vorzunehmen.

Im Textteil wird auf diesen Sachverhalt ausreichend eingegangen.

b. Abflussregelung

Bezüglich einer gesicherten Abflussregelung sind zunächst alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich des Baugebiets zu prüfen und auszuschöpfen (z. B. Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wededämmen usw.).

Hierbei sind die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen sowie die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei der Aufstellung des Bebauungsplans dringend zu beachten.

Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne nachzuweisen bzw. zu konkretisieren.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg sieht einen Bau eines Feuerwehrgebäudes sowie Verwaltungs- und Wohngebäude auf dem Grundstück des ehemaligen Bürgerhauses vor.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plan umfasst eine Größe von rund 17.494 m². Aufgrund hoher Grundwasserstände ist das Baugebiet als vernässungsgefährdetes Gebiet eingestuft.

a. Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. § 37 Abs. 4 HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Laut textlicher Festsetzung soll anfallendes Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen entwässern. Um eine bessere Versickerung sicherzustellen wird die Flächenversiegelung weit möglichst reduziert. Dazu sind Teilbefestigungen bei Stellplätzen sowie wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist anhand eines geologischen Gutachtes nachzuweisen, was allerdings nicht Teil der vorliegenden Unterlagen ist. Für eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser im Gewässer (hier Grundwasser) sind eine Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich sowie die Vorgaben nach DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) und M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) zu beachten.

Da die Planung ausschließlich Flachdächer vorsieht, ist die Voraussetzung einer extensiven Dachbegrünung gegeben und somit der Maßgaben nach § 37 Abs. 4 HWG Rechnung getragen. Eine Abweichung davon ist zu begründen.

b. Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Aus dem Punkt 13.2 der textlichen Festsetzung geht hervor, dass der Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung im weiteren Planverfahren erfolgt.

Die Kläranlage Ginsheim-Gustavsburg besitzt ausreichend Kapazitäten das zukünftig anfallende Abwasser des Plangebiets ebenfalls zu behandeln. Die nachgeschaltete Entlastungsanlage im Kanalsystem erfüllt die gesetzlichen Anforderungen.

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gem. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in ihrer aktuell gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

zu der Fläche wurde in der Vergangenheit ein eigenes bodenschutzrechtliches Verfahren geführt. Hierfür wurden auch umwelttechnische Untersuchungen auf dem Grundstück im Bereich des ehemaligen Kupferbaches durchgeführt. Der Kupferbach floss (tlw. Verrohrt) von Osten nach Westen durch das Grundstück, wurde jedoch in den Jahren 1968/69 zugeschüttet.

Bei den Untersuchungen im Jahr 1990 wurden im Boden Schwermetalle (vor allem Kupfer, tlws. Cadmium, Zink und Blei) nachgewiesen.

Diese lagen jedoch unterhalb der damaligen Prüfwerte.

Ausnahme hierzu war der Parameter Kupfer, bei dem eine hohe Überschreitung der Werte festgestellt wurde.

Eine Belastung des Grundwassers mit den vorgenannten Schadstoffen wurde jedoch bei den Untersuchungen damals nicht festgestellt.

Aufgrund der Untersuchungen wurde keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser gesehen.

Das Grundstück ist in der Altflächendatei mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ vermerkt.

Dennoch weise ich darauf hin, dass bei Bodeneingriffen auf dem Grundstück – vor allem im Bereich des Kupfergrabens – mit belastetem Bodenmaterial gerechnet werden muss. Es ist daher bei geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ein Fachgutachter für Altlasten hinzuziehen.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (u.a. Gebäude) bereits größtenteils anthropogen geprägt.

Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die Prüfung der Unterlagen zu o.g. Planung hat ergeben, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Auswirkungen der, durch den im Plangebiet vorherrschenden Verkehr (Schiene + Flugverkehr), verursachten primären Geräuschemissionen wurde jedoch nicht betrachtet.

Diese sind in einer schalltechnischen Untersuchung zu bewerten. Dabei ist auf die Orientierungswerte der DIN 18005 abzustellen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße und Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Desweiteren empfehle ich bereits im jetzigen Planungsstand eine schalltechnische Untersuchung zum Betrieb des Feuerwehrhauses außerhalb von Einsatzsituationen (Übungsbetrieb, Haustechnik etc.) zu erstellen. Spätestens ist diese aber im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erstellen.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

Anlage: Altflächendatei Infoblatt

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3 - Eingang A
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- G 3439-2024
Ihr Zeichen:	Kyra Goerz
Ihre Nachricht vom:	17.06.2024
Ihr Ansprechpartner:	██████████
Zimmernummer:	██████████
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 ██████████
E-Mail:	██████████@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	10.07.2024

Ginsheim-Gustavsburg,
"Feuerwehr Gustavsburg"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 17.06.2024
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-[REDACTED]
Telefax: +49 69 2577-[REDACTED]
[REDACTED]@region-frankfurt.de

18. Juli 2024

Ginsheim-Gustavsburg 2/24/Bp
Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Ginsheim-Gustavsburg plant im Stadtteil Gustavsburg die Verlagerung der Feuerwehr sowie des Rathauses an den Standort des ehemaligen Bürgerhauses. Des Weiteren ist im Plangebiet (ca. 2 ha) die Anlage von Parkplätzen sowie eine Sanierung und Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“, „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Am südlichen Rand verläuft eine überörtliche Fahrradroute sowie eine Fernwasserleitung. In Kombination mit der L 3040 durchquert der Regionalparkkorridor das Plangebiet. Zusätzlich wird es von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und dem „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ überlagert.

Die geringfügig von den Abgrenzungen im RPS/RegFNP 2010 abweichenden vorgesehenen Bebauungsplan-Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“, „Flächen für Gemeinbedarf“ und „Verkehrsflächen“ widersprechen nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, sodass hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen.

Die wasserwirtschaftlichen Aspekte werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt und die Lage im „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ des Flughafens Frankfurt Main ist nicht von Belang, da Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von dieser Regelung unberührt bleiben.

Bezüglich der Aussage unter 4.3 in der Begründung zum Bebauungsplan, „Der Regionale Landschaftsplan des Regionalverbands Ballungsraums FrankfurtRheinMain befindet sich aktuell in der Aufstellungsphase“, möchten wir folgendes anmerken:

Bis zum Abschluss des Gesamtlandschaftsplanes für das Verbandsgebiet sind die bestehenden Landschaftspläne und Landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplanerischen Gutachten Ginsheim-Gustavsburg (2002) wird das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf sowie Gemischte-, Grün- und Wohnbaufläche dargestellt. Am südlichen Rand verläuft eine Trinkwasserleitung.

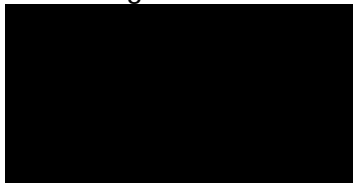
Der Regionalverband begrüßt, dass die Stadt Ginsheim-Gustavsburg im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans die geplante Radschnellverbindung Frankfurt – Wiesbaden planungsrechtlich sichern möchte. Das entspricht den Zielen der Mobilitätsstrategie Frankfurt RheinMain, welche die Realisierung von Radschnellverbindungen als wichtigen Baustein der regionalen Verkehrswende einstuft.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010, insbesondere der veränderte Straßenverlauf der L 3040 infolge der inzwischen fertiggestellten Bahnunterführung, angepasst werden kann.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferentin
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Von: [Wegerecht](#)
An: [Kyra Goerz](#)
Betreff: Stadt Ginsheim-Gustavsburg - B-Plan "Feuerwehr Gustavsburg" - RMR Aktenzeichen: 24000141
Datum: Montag, 17. Juni 2024 10:07:11

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln

Mainline Verwaltungs-GmbH
Tiefer 5, 28195 Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. [REDACTED]

RMR - Abteilung Wegerecht

RMR Aktenzeichen: 24000141

-

Abteilung TW - Wegerechte / Leitungsüberwachung / Rechtsangelegenheiten
Godorfer Hauptstraße 186
50997 Köln

Telefon: 02236 / 8913-[REDACTED]
Telefax: 02236 / 8913-3-[REDACTED]
Email: wegerecht@rmr-gmbh.de

**Für Anfragen zur Leitungsauskunft nutzen Sie bitte ab sofort
nur noch die kostenfreie BIL Leitungsauskunft www.bil-leitungsauskunft.de !**

Von: Kyra Goerz <goerz@planergruppe-rob.de>

Gesendet: Montag, 17. Juni 2024 08:09

Cc: Richter Matthias <Richter@gigu.de>; Folkert Rüttinger <Ruettinger@planergruppe-rob.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher

WARNUNG: diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte nicht auf Links klicken oder Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat in ihrer Sitzung am 15.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr Gustavsburg“ in der Fassung vom 15.04.2024 gebilligt und beschlossen die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 durchzuführen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Mit der Verfahrensdurchführung ist unser Büro beauftragt worden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB bitten wir Sie bezüglich Ihres Zuständigkeitsbereiches um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens

Freitag, den 19.07.2024

an die E-Mailadresse goerz@planergruppe-rob.de.

Erfolgt Ihrerseits bis zu dem v. g. Datum keine Stellungnahme, geht die Stadt Ginsheim-Gustavsburg von Ihrer Zustimmung aus.

Des Weiteren bitten wir Sie, sofern noch nicht erfolgt, vor dem Hintergrund der geänderten Vorschriften zur Behördenbeteiligung gemäß Baugesetzbuch, uns für zukünftige Mitteilungen im Rahmen der von uns durchgeführten Bauleitplanverfahren eine nicht personalisierte E-Mailadresse zur Verfügung zu stellen. An diese Mailadresse werden wir künftig die Aufforderungen zur Stellungnahme sowie die Mitteilung der Beschlüsse im Rahmen von Bauleitplanverfahren versenden.

Die Planunterlagen stehen im Internet auf der Internetseite der Stadt Ginsheim-Gustavsburg (www.gigu.de unter Leben & Wohnen > Bauen > Bebauungspläne) und auf der Internetseite der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter Beteiligungsverfahren (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>) zum Download bereit.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M.Sc.

Kyra Goerz

ROB

planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH

Architekten + Stadtplaner

Am Kronberger Hang 3

Eingang A

65824 Schwalbach / Ts.

Tel. 06196-50 85 70

Fax 06196-50 85 99

www.planergruppe-rob.de

Geschäftsführer: Stefanie Horn, Folkert Rüttinger, Patrick Ziegler

Sitz der Gesellschaft: 65824 Schwalbach, Am Kronberger Hang 3, Tel.: (0 61 96) 50 85 50

Handelsregister Amtsgericht Königstein HRB 2248

Die Informationen dieser E-mail sind vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Jegliche Veröffentlichung, Vervielfältigung, Veränderung, Verteilung oder sonstige in diesem Zusammenhang stehende Handlung ist untersagt und unter Umständen ungesetzlich. Bitte löschen Sie die Nachricht umgehend und informieren Sie den Absender, falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben.

Datenschutzhinweise: <https://planergruppe-rob.de/kontakt/datenschutz/>

ÜWG Stromnetze GmbH & Co. KG - Postfach 17 63 - 64507 Groß-Gerau

Planergruppe ROB
Herrn Goerz
Am Kronenberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Ihr Ansprechpartner

E-Mail
[REDACTED]@uewg.de

Telefon
06152 718-[REDACTED]

Datum
18. Juni 2024

**Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“
Beteiligung TÖB gemäß §4 (1) BauGB**

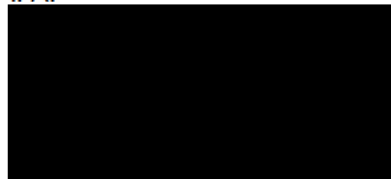
Sehr geehrte Damen und Herren,

als Stromnetzbetreiber weisen wir darauf hin, dass in der dargestellten Baugrenze des Gemeinbedarfs, explizit aktuelles Flurstück 175/20 zwei Mittelspannungskabel verlegt sind, welche durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert sind.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen
ÜWG Stromnetze GmbH & Co. KG

i. A.



Technische Planung Engineering

Anlage



Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.

Bearbeitung: [REDACTED]
Telefon: +49 (681) 38977- [REDACTED]
Telefax: +49 (681) 38977- [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 13.11.2024

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

EVH-Nummer: 256039

55149-551pt/878-8236#001

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg; Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben (E-Mail) vom 16.10.2024

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 16.10.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg; Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg"“ berührt.

Das Plangebiet grenzt an die Eisenbahnstrecken 3520-Mainz - Frankfurt und 3538-Mz-Gustavsburg - Mz-Bischofsheim.

Hausanschrift:
Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0
Fax-Nr. +49 (681) 38977-9671
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Ich weise Sie darauf hin, dass wenn Sie Eisenbahnbetriebsanlagen mit dem Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg" überplanen Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung entfaltet, sofern Ihre Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widersprechen.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Darüber hinaus grenzt die Planung „Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg; Bebauungsplan "Feuerwehr Gustavsburg" an eine nicht bundeseigene Eisenbahn (Gleisanschluss).

Nichtbundeseigene Eisenbahnen, die keiner Sicherheitsbescheinigung oder Sicherheitsgenehmigung bedürfen, werden von den Ländern beaufsichtigt. Daher könnten Belange der Landeseisenbahnaufsicht betroffen sein.

Bitte beteiligen Sie der Zuständigkeit wegen das Regierungspräsidium Darmstadt, Landeseisenbahnaufsicht, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. [REDACTED]

(elektronisch)



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Frau Kyra Goerz
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach / Ts.

Per E-Mail an:
goerz@planergruppe-rob.de

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
KTE – WSP Baurecht
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
Deutschland

baurecht-mitte@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-HE-24-191939/GO

14.11.2024

Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Gustavsburg“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schr. vom 16.10.24

DB-Strecke 3520 Mainz – Frankfurt, Bahn-km 4,79 – 5,16 links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Dem geplanten Vorhaben kann noch nicht zugestimmt werden.

Die Gründe für unsere Ablehnung werden im Folgenden näher erläutert:

Bahngrund überplant

In Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen.

Die Flächen waren/sind keine Bahnanlagen, sondern ehemalige Kleingartenflächen.

Da wir jedoch nicht ausschließen können, dass diese Flächen trotzdem als bahngewidmete Flächen angesehen werden müssen, ist aus unserer Sicht auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler





Projekt „DSTW Mainz“ der DB InfraGO AG

Das überplante Flurstück Gem. Ginsheim, Flur 9, Nr. 175/9 der DB InfraGO AG wird derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche für das DB-Projekt „DSTW Mainz“ genutzt. Ein Teil dieser Fläche soll nach derzeitigem Planungsstand dauerhaft als neuer Standort eines Modulgebäudes genutzt werden. Dann könnte die östliche Fläche des Geltungsbereiches nicht mehr als Parkplatzfläche genutzt werden.

Gemäß Aussage der Projektleiterin ist das Projekt mit der Stadt Ginsheim-Gustavsburg diesbezüglich bereits im Gespräch. Dabei wurde von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg ein Alternativstandort für das Modulgebäude vorgeschlagen. Das Projektteam prüft aktuell noch die Eignung des Alternativstandortes. Solange von dem DB-Projekt nicht auf den geplanten Standort für das neue Gebäude verzichtet werden kann, können wir dem vorgelegten Bebauungsplan nicht zustimmen.

Beseitigung des Bahnüberganges BÜ 3 Ginsheimer Straße/L 3040 durch den Neubau von Ersatzbauwerken; Vorhaben nach EKrG

Im Rahmen der o.g. EKrG-Maßnahme wurde eine neue Unterführung der Ginsheimer Straße zur Querung der Bahnstrecke erstellt.

Landschaftsplan/Grünordnungsplan zum B-Plan „Im Wiesenfeld“

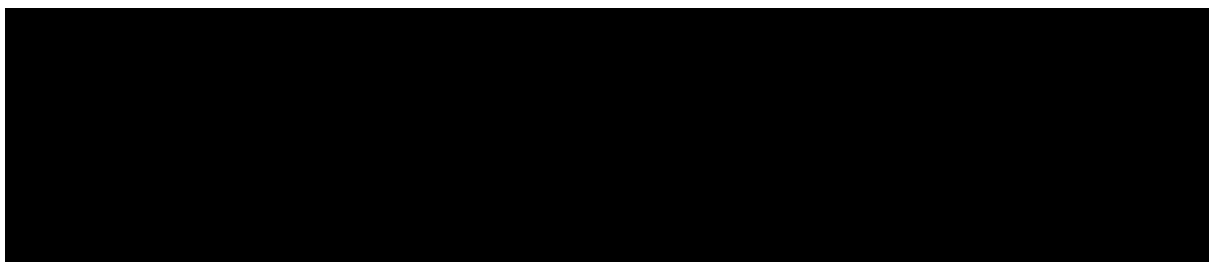
Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die o.g. Maßnahme wurde der zum B-Plan „Im Wiesenfeld“ gehörende Landschaftsplan/Grünordnungsplan überarbeitet (Anlage 7.4). In diesem Plan sind auch Flächen des vorgelegten B-Planes enthalten, welche als Grünflächen vorgesehen sind. Dieser Plan ist als Anlage 7.4 fester Bestandteil der Planfeststellung für die neue Unterführung Ginsheimer Straße. Im ebenfalls zum Planfeststellungsbeschluss gehörenden Landschaftspflegerischen Begleitplan sind diese Flächen jedoch nicht als Ausgleichs- und Ersatzflächen vorgesehen. Es ist daher unklar, ob der hier vorgelegte Bebauungsplan der Planfeststellung widerspricht oder inwieweit eine Überplanung überhaupt rechtlich möglich ist.

Aus unserer Sicht ist hierzu das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als Planfeststellungsbehörde zu beteiligen.

Darstellung der neu errichteten Bauwerke

Die im Rahmen der o.g. EKrG-Maßnahmen neu erstellten Bauwerke sind im vorgelegten Bebauungsplan nicht vollumfänglich dargestellt. Das betrifft insbesondere die Rad- und Gehwegrampe zwischen Hermann-Löns-Allee und der neu errichteten Rad- und Gehwegunterführung.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien





Anlagen: Anlage 7.4 zur Planfeststellung

Datenschutzhinweis: Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer DB Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z.B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>

